

Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.

2016. évi közszolgáltatási és üzleti terve

Tisztelt Gazdasági és Pénzügyi Ellenőrző Bizottság!

Ötödik alkalommal tervezzük a Társaság következő évre vonatkozó feladatait az Önkormányzattal megkötött Közszolgáltatási Szerződés alapján. Minden esztendőben figyelembe vettük az előző év tapasztalatait, melynek eredményeként egyre pontosabban vagyunk képesek az egyes tevékenységek éves költségigényét meghatározni. 2016-ban kiemelkedő jelentőséggel bír a Szent István téren megépítendő Piac és Vásárcsarnok, valamint az épületben helyet kapó kulturális központ beruházásának folytatása, valamint a Társaság új integrált informatikai rendszerének elindítása. 2015-ben véglegessé vált, hogy a jövőben az UV Zrt. végzi az Önkormányzat egy kivételével valamennyi gazdasági társaságának könyvelését, ami jelentős munkát, egyben felelősséget ró Társaságunkra. E mellett természetesen nem szorulhat háttérbe az elmúlt években kialakult – meglehetősen szerteágazó – portfólió magas szintű működtetése a tulajdonos Önkormányzat elvárásainak megfelelően.

Előljáróban szeretnénk rögzíteni, hogy 2014 óta a Társaság alaptevékenysége, azaz a lakások, nem lakások hasznosítása, üzemeltetése pozitív egyenleget mutat, amit 2016-ban is prioritásként kezelünk. Ennek megfelelően kompenzációra 2016-ban is csak az un. egyéb (egészségügyi, rekreációs, sport stb.) létesítményekkel és szolgáltatásokkal (portaszolgálat, intézményi takarítás, stb.) kapcsolatban van szükség.

2016-ban a Társaságra bízott feladatok igen takarékos ellátására a közszolgáltatási szerződésben meghatározott 10%-os tartalékkal együtt **695.000.000 Ft** kompenzációra lesz szükségünk.

Az alábbiakban tevékenységenként, illetve bevétel-kiadásonként foglaljuk össze a 2016. évi gazdálkodás tervezett folyamatait.

I. KÖLTSÉGEK

I. 1. A lakások és nem lakások kezelésével, üzemeltetésével összefüggő kiadások

Lakások

A 2016-ban várható költségek tervezése a 2015. évi tényadatokon alapul, a várható inflációt is figyelembe véve. 2013-2015 között a kezelt társasházak átvizsgálása és a közös költségek korrigálása megtörtént, az elmúlt évekhez hasonló közös költség csökkentésre nem látunk reális lehetőséget, ugyanakkor az indokolatlan közös költség emelésre irányuló kezdeményezéseket el fogjuk utasítani.

A 2015. évi tényköltségek megbízható alapot jelentenek a következő év tervezéséhez. A 100%-os tulajdonú társasházak közös költsége 2015. évben nem változott, 2016-ban sem tervezünk közös költség emelést. Piaci bérlőknél a közös költséget teljes egészében továbbterheljük a bérlőkre, így ez a tétel a bevételekben is megjelenik. A költségalapú, illetve a szociális lakások bérlőinek különszolgáltatási díja már csak a Lakástörvényben meghatározott tételeket, többek között a közös területek közműköltségeit tartalmazza, ezért a bevételek ezen lakások esetében jóval szerényebbek – itt 2016-ban a közös területekkel kapcsolatos technikai vízfogyasztást (közös WC, kerti csap), illetve a rendszeres rovarirtási költséget is be fogjuk építeni a különszolgáltatási díjba, hogy a költségeink megtérülésére lehetőséget teremtsünk.

2016 egyik prioritása a bérlőket terhelő közműszolgáltatások díjának közvetlenül a bérlőnek történő számlázásának előmozdítása, tekintettel arra, hogy a továbbszámlázás indokolatlan erőforrás lekötést jelent Társaságunknak. Ennek érdekében határozottabban fogjuk érvényesíteni a bérlői státuszhoz kapcsolódó - szerződésben vállalt - bérlői kötelezettségek betartását (szolgáltatások saját névre történő átíratását).

Az átmenetileg üresen tartott lakások (és nem lakások) fenntartási költségeinek csökkentése továbbra is kitüntetett feladat. Ez egyfelől jelenti a hasznosítatlan állapot idejének rövidítését, másfelől a közüzemi költségek csökkentését. Ez utóbbiban jelentős áttörést sikerült elérnünk 2015-ben, amikor megállapodást kötöttünk az Elművel; ennek lényege, hogy az üresen tartás alapdíját az addigi 6.500,- Ft/hónapról sikerült 154,- Ft/hónapra csökkenteni. Ezzel éves szinten milliós megtakarítást tudtunk elérni. Hasonló nagyságú csökkenés más közműszolgáltatókkal

kapcsolatban sajnos nem várható, mivel a víz, gáz, csatorna, stb. szolgáltatások esetében a szolgáltatók nem használnak eltérő árképzést az egyetemes illetve a versenypiaci fogyasztók tekintetében.

A piaci alapon hasznosítható lakások bérbeadása folyamatosan történik, számuk az Önkormányzat Lakásügyi Osztályával együttműködve évről-évre növekszik. Itt meg kell jegyezni, hogy a bevételek optimalizálása mellett jelentős külső forrást tudunk bevinni a lakások műszaki állapotának javítására. A szociális, valamint a költségalapú lakások bérlőinek kijelölése tekintetében továbbra is az Önkormányzat hozza meg döntést, melyet rendelkező határozat alapján Társaságunk hajt végre. Azon lakások tekintetében, melyeket gazdaságosan nem célszerű felújítani, vagy a Lakástörvény alapján lakásként már nem lehet hasznosítani, így szociális vagy költség alapon kiutalni már nem lehet, valamint piaci hasznosítása sem lehetséges, továbbra is kezdeményezni fogjuk az értékesítést, mellyel költségeket tudunk megtakarítani, illetve egyszeri bevételhez tudunk jutni.

Nem lakás célú ingatlanok

A nem lakások közös költségeivel kapcsolatban is általánosságban elmondhatók azok a körülmények, amelyek a lakásoknál. Az üzletek bérlőinél sokszor problémaként merül fel, hogy esetükben a közös költség mértéke a lakásokéival egyenlő, bár a szolgáltatások nagy részéből ki vannak zárva (pl. hulladékszállítás, közös területek takarítása, lépcsőházzal kapcsolatos költségek, síkosság-mentesítés, stb.). 2016-ban ezzel kapcsolatban célzottan megkeressük a közös képviselőket, egyeztetést kezdeményezünk az eltérő díjszabás kidolgozására, bár eredményességünket nagyban befolyásolja, hogy a társasházaink többségében már 2010 előtti időkből megtörtént a társasházi SZMSZ megalkotása, illetve a lakástulajdonosok e tekintetben ellenérdekelt félként léphetnek fel.

A bérlőknek továbbszámlázott, illetve az üres ingatlanok fenntartásával kapcsolatos költségek tekintetében hasonló célok elérését tűztük ki 2016-ra, mint a lakások vonatkozásában.

A közüzemi költségek az új szoftver indításától már nem külön tételként (számlán) kerülnek kiállításra, hanem a bérleti díjjal egy bizonylaton. Az új szoftver telepítése és alkalmazása reményeink szerint további helyeken segítséget nyújthat a költségek csökkentésére.

I. 2. Az ingatlanok műszaki kiadásai

Az Önkormányzat, illetve az UV Zrt. 100%-os tulajdonában lévő ingatlanok esetében a 90-100 évnél is régebben épített egyes épületeknél tovább nem halogatható a statikai felülvizsgálatok elvégzése, majd ezek alapján a legszükségesebb beavatkozások megvalósítása. A statikai állékonyságot biztosító megerősítések - pl. pince földem megerősítések (gerendák alátámasztása), tűzfalak bontása-újra építése, ereszaljak ellenőrzése - után a halaszthatatlan felújítások, omladozó homlokzatok veszélytelenítését és helyreállítását kell elvégeznünk a közvetlen balesetveszély elkerülése illetve az állagmegóvás miatt.

Szükséges a tetőszerkezetek és tetőhéjazatok folyamatos javítása, illetve ahol már karbantartással nem lehet megfelelő állapotúra hozni az épületek fedélszékét, ott a teljes cseréjét kell elvégeznünk. A 100%-ban tulajdonunkban levő ingatlanok közül kilenc épületünkben tervezzük a társasházi gázellátó hálózat méretlen szakaszának felújítását. Sajnos többször találkozunk más társasházkezelő szervezetek által kezelt ingatlanoknál is azzal a problémával, hogy a gázszolgáltató, tömörségi és egyéb problémákra hivatkozással megszünteti a szolgáltatását a hiba javításáig. Erre az esetre a legtöbb társasházi tulajdonos közösség nincs anyagilag felkészülve, viszont bérlőink felé a lakás használatához szorosan kapcsolódó fűtési lehetőséget – mint bérbeadónak – biztosítanunk kell.

Elektromos hálózatok részleges, helyenként teljes cseréjére lesz szükség a társasházra tartozó részekben. Az albetétek vonatkozásában minden esetben törekszünk a bérlő bevonására a költségek viselésébe. Az azonnali élet- és balesetveszély elhárításához, illetve a lakhatást gátló körülmények (vis major) kiküszöböléséhez szükséges beavatkozásokra harminc millió forintot tervezünk 2016-ra.

Célunk ez év során is az üres vagy időközben üressé váló lakások közül 10-12 db komfortosítása/felújítása, adott esetben a mellette lévő, használaton kívüli szükséglakás/mosókonyha csatolásával.

Visszatérő konfliktus forrása, hogy egyre több esetben tiltja meg a kémények használatát a Katasztrófavédelem az új jogszabályi előírásokra hivatkozva.

A kémények felújítása, bélelése, az új szabályozásnak megfelelő kialakítása olyan jelentős költséget jelent (darabonként 600-800 ezer Ft), ami sok esetben indokolttá teszi a fűtési mód megváltoztatását, valamint a meleg víz előállításának új módon történő biztosítását.

Ezen lakások esetén meg kell fontolni az áttérést elektromos fűtésre (infra panelek beépítésével), meleg víz ellátás esetén villanybojler felszerelésére. Ez természetesen nem található minden esetben a bérlő igényével, mely feszültség forrást jelent a bérlő és a bérbe adó között.

A szociális bérlők esetében az anyagi helyzetük miatt sokszor elmaradnak a bérlőre tartozó karbantartási munkák. Leromlott állapotúak a berendezési tárgyak (konvektorok, gázüzemű fali fűtők, kád/zuhanytálca stb.), a lakások nyílászárói. A rendeltetésszerű használathoz szükséges, illetve az épület állagmegóvása érdekében bérlőre tartozó munkák elvégzése nagyon sok esetben csak részletfizetési lehetőség biztosításával valósulhat meg, ezért - az elmúlt években már bizonyított gyakorlatnak megfelelően – ezen munkák előfinanszírozására keretösszeget terveztünk 2016-ra.

A vegyes tulajdonú épületeknél a tulajdonosi szemlélet hiánya miatt egyre gyakrabban találkozunk nagyon elhanyagolt épületekkel. A tervszerű karbantartás és a pénz hiánya miatt különböző, azonnali beavatkozást igénylő esetek fordulnak elő: ledőlt tűzfal helyreállítása, életveszélyes kémények helyrehozatala, beszakadt tető javítása, a Gázművek által gázszolgáltatásból kizárt épületeknél fűtés-, meleg víz szolgáltatás/főzés lehetőségének visszaállítása érdekében elvégzendő munkák.

A fentebb felsorolt problémák kiküszöböléséhez fel kell készülnünk nagy összegű célbefizetésekre, illetve közös költségbe beszámítható előlegre (ezzel is segítve a társasházat), mely az épületek korára tekintettel mind gyakrabban fog bekövetkezni, ezért jelentős költségtartalékkal kell rendelkezniük.

I. 3. A Polgármesteri Hivatalnak végzett közvetlen szolgáltatások

Takarítás

A hivatali épületek takarítása közé tartozik a Régi városháza, Új Városháza, Szociális Osztály (Gyámhivatal), Közterület-felügyelet, Káposztásmegyeri Ügyfélszolgálat. 2015-ben új közbeszerzési eljárást írtunk ki, amely során alacsonyabb árakat sikerült elérniük, mint a korábbi években, így a tervezett kiadásunk kis mértékben ugyan, de csökkent. A tervezés során a havi fix költséget, az évi kétszeri nagytakarítás költségét és havi 20 óra eseti megrendelésű takarítást kalkuláltunk (pl. rendezvények vagy felújítások utáni takarítás).

Gépkocsik

A gépkocsik táblázatsorában az UV Zrt. tulajdonában lévő, tartósan bérelt, egy autó esetében lízingelt gépjárművek normál üzemeltetési tételei találhatóak. Tárgyévben is szeretnénk folytatni a 2015-ben elkezdett racionalizálást, ami a gazdaságosan már nem üzemeltethető (javítható) autók értékesítését és szükség esetén új autókkal való pótlását jelenti. Ez már rövid távon is csökkenteni tudja az üzemeltetési-, illetve szerviz költségeket.

Újpesti Márkabolt

Az ajándékbolt a kerületben több helyszínen, illetve rendezvények esetén kitelepülve árusítja a különféle újpesti dizájnnal ellátott használati és dísz tárgyakat. Az üzlettel kapcsolatban meg kell állapítani, hogy ugyan jelentős eredményt még nem képes termelni, de forgalma évről évre növekszik. Ugyanakkor az Újpestiek patrióta gondolkodásának elősegítésében továbbá az itt élők újpesti identitásának kialakításában fontos szerepet tölt be.

I. 4. Létesítmények üzemeltetése

Egészségügyi intézmények

A rezsiköltségek és karbantartási kiadások a korábbi felújításoknak köszönhetően szinten tarthatónak bizonyultak tavaly és 2016-ra további kismértékű csökkenéssel számolunk. A felújításokhoz kapcsolódó, de eddig elmaradt eszközbeszerzések teszik ki a felújítási költségek legnagyobb részét. A Deák Ferenc utca 93-ban a lapos tető beázik, szigetelésének cseréjét vagy - ha lehetséges - javítási munkáját 2016-ban tervezzük elvégezni.

Sportlétesítmények

A Halassy Sportközpont vonatkozásában 2016-ban célunk, hogy a Madárfészek Ökölvívó Akadémia Alapítvánnyal megújítandó szerződésben az eddigi költségviselési arányokat jelentős mértékben térítsük el a partner irányába. A cél az, hogy rövidtávon a teljes üzemeltetési költséget az Alapítvány viselje. A Sportközpont átalakítása tavasszal várhatóan elkezdődik, az Akadémia rendelkezésére áll az átépítés első ütemének forrása. Jelenleg a tervezési, majd engedélyezési folyamat zajlik.

A Tábor utcai sportpályán tervezett tenispálya és a hozzá kapcsolódó sátor helyreállítását provizórikusan szerepeltetjük a tervben, az év során a lehetőségeink figyelembevételével döntünk

a megvalósításról. A Szilágyi úti atlétikai pálya a 2014-2015. évben kivitelezett felújítási munkáknak köszönhetően stabilan működik. Rendkívüli felújítással és karbantartási költséggel nem kell külön kalkulálnunk. A 2016. évre tervezett munkák, azaz a belső út felújítása, öntözőrendszer korszerűsítése, parkoló felújítása elvégzését érdemben befolyásolja az UTE – Önkormányzat megállapodása a költségek viselése vonatkozásában.

A Halassy Olivér Városi Uszoda évi nagy karbantartásának köszönhetően, - ami teljes leállással jár -, minden fontosabb kötelező szerződés szerinti munkát elvégzünk. Ezzel az üzemeltetés tekintetében hosszú távú stabilitást tudunk garantálni.

Rekreációs létesítmények

Összességében elmondható, hogy átlagos állapotú épületeket kezelünk ebben a szektorban. Az elmúlt években jelentős fejlesztéseket végeztünk, ami nagymértékben javította a táborok komfortját. Hangsúlyt kell helyezni ezen állapot megőrzésére. Ennek érdekében a tisztasági festések, mázolások minden évben a költségtervünk részei a szálláshelyek tekintetében, hiszen a hosszú távú állagmegóvás ennek hiányában nem valósulhat meg. Fürdők és egyéb kiszolgáló helységek felújítását, és Parádfürdőn a régóta halogatott szennyvízelvezetés megoldását szerepeltetjük a terveinkben, megvalósításukat a lehetőségeink figyelembevételével kezdjük meg. A katalinpusztai ifjúsági tábor üzemeltetését ebben az évben – kísérleti jelleggel – a tavalyi összevételünkhöz közeli ellenérték és a felmerülő üzemeltetési költségek megfizetésének fejében külső partnernek adjuk át.

A Tarzan Park üzemeltetési költségének csökkentése érdekében az élőerős őrzést, korszerű távfelügyeleti rendszerrel kívánjuk kiváltani.

Egyéb szolgáltató feladatok

A közrendvédelmi szállóban tervezzük egy közös szociális helyiség kialakítását, ami megoldaná a kezdetek óta húzódó ruhaszárítási és tárolási hiányosságokat is. A tisztasági festés időszere, ágyak elhasználódása és a zuhanykabinok elfáradása jellemző, ezeknek a felújítását tervezzük 2016-ban. A Szt. István téri nyilvános illemhely esetében a Fővárosi Csatornázási Művek fix rendelkezésre állási díj fejében bocsátja rendelkezésünkre az ingyenes használatot az Önkormányzati rendezvények ideje alatt, ennek költségeivel számolunk. A Nyár utcai szolgáltatóházban található mentálhigiéne bérleményben és a tornateremben kizárólag a takarítást végeztetjük, egyéb költséggel a 2015-ös tapasztalatok alapján nem kell terveznünk 2016-ra.

I. 5. Jogi adatok

Jogi ügyekkel általánosságban összefüggő (illetékek, perköltségek, kártérítések stb.) kiadásainkat a 2015-ös esztendő szintjén tervezzük. Ettől egy esetben kell érdemben eltérnünk. Ennek oka, hogy a FŐTÁV Zrt. az eddigi gyakorlattal szemben, 2015-ben a lakásokhoz hasonlóan a nem lakás bérlők hátralékait is faktorálta a DHK Zrt.-nek, így a lakásokhoz hasonlóan 2016-ban várhatóan esedékessé fog válni – a sortartói kezességünk okán – ezen hátralékokról történő megállapodás megkötése. Ennek fedezetére 20 millió forint céltartalékot képeztünk a 2016-os esztendőre. Egyidejűleg tájékoztattuk a szintén jelentős nem lakás állományt tulajdonló Önkormányzatot is a fenti tényről. A csomag DHK IX. néven kerül majd az UV Zrt. követeléskezelési rendszerébe. Az engedményező DHK Zrt. és - az Önkormányzatot is képviselő - UV Zrt. között az előzetes adategyeztetés megkezdődött, tárgyalások várhatóan 2016 első negyedévében vezetnek majd el a megállapodás megkötéséhez.

Társaságunk továbbra is megtesz mindent a bérlők/használók járulékos távhő szolgáltatási díj tartozásainak minimalizálása érdekében, amely folyamatban továbbra is nagy segítséget jelent a FŐTÁV Zrt.-től és a DHK Zrt.-től havonta érkező tartozáslistákból kinyert információ.

Mint már korábban utaltunk rá, számos esetben jelent konfliktust a Vagyonkezelő és a vegyes tulajdonú Társasházak között az egyes társasházak „kreatív” közös költség megállapítási gyakorlata. Számos esetben tapasztaltuk azt a törekvést, hogy az egyes társasházak nem a tulajdoni arányoknak megfelelően igyekeznek a közös költségeket meghatározni, illetve nem veszik figyelembe az igénybe vett szolgáltatások mennyiségét. Ezzel igyekeznek az egyes tulajdonostársak a maguk javára előnyösebb teherviselést kialakítani. Ezen törekvésekkel szemben határozottan fel kell lépnünk.

2015-ben három pert indított az UV Zrt. olyan társasházak ellen, amelyekben a közös költség felosztását az UV Zrt., illetve az Önkormányzat, mint kisebbségi tulajdonostársak jogos, lényeges érdekeinek sérelmével határozták meg. 2016-ban további pereket szándékozunk indítani, ugyanezen jogcímenek, így akadályozva meg azt, hogy tulajdonostársként a tulajdoni hányadunkat jóval meghaladó mértékben kelljen viselnünk a tulajdonostársak közössége által kifizetendő költségeket.

I. 6. Szervezeti költségek

A szervezeti költségeink 2016. évi tervszámainak alakulását a 2015-ös állományi létszám határozza meg. Ehhez mérten az anyagköltségek, igénybe vett szolgáltatások és a bérköltségek emelkedésével kell számolnunk. A betöltött státuszok növekedéséből adódó többletköltségeken túl a bérköltségeket 10%-os bruttó bértömeg növekedéssel kalkuláltuk.

A Társaság munkavállalóinál az elmúlt években nem volt béremelés, csupán a jogszabály alapján kötelező elvárt bérrendezéseket hajtottuk végre. Ebben az elmúlt tíz éves időszakban a társaság dolgozói bérének reálértéke jelentősen csökkent. Az idei évben ugyan csak kisebb mértékű infláció prognosztizálható, de annak összetételét vizsgálva látható, hogy a kiskereskedelemben az alapvető élelmiszerek és alkoholmentes italok árainál 2,7 %-os, az egészségügyi kiadásoknál 2,2 %-os, míg a vendéglátás-szálláshely szolgáltatások esetében 4%-os áremelkedés volt.

A 2016. évben az új integrált rendszer bevezetésével járó többlet feladatok jelentős terhet fognak jelenteni a munkavállalóknak, így az ebben jelentős részt vállaló dolgozók többlet teljesítményének honorálásával is számolnunk kell.

2015-ben a tervhez képest jelentősebb bérmegtakarítást tudtunk elérni, mivel az év közben megüresedő álláshelyek betöltése minden esetben hónapokkal később történt meg. 2016 vonatkozásában már a betöltött státuszokkal számoltunk.

Az informatikai fejlesztés nyomán a társaság eszközparkja is növekedni fog, illetve az integrált rendszer bevezetésével a szoftver követési díjával is tervezni kell. 2016-ban egy közbeszerzés eredményeképpen rendelkezésünkre áll egy eszközpark, mely alkalmas mind a tömeges számlák, mind az önkormányzati adó és egyéb határozatok és csekkek tömeges előállítására, nyomtatására, valamint gépi borítékolására és bérmentesítésére is. Ezen eszközökkel jelentős élömunka erőforrást tudunk felszabadítani. Ezen egyéb szervezeti kiadások esetében jelentősebb változással nem számolunk.

II. BEVÉTELEK

II.1. Ingatlanok bérbeadása

Lakások

A szociális és költségalapú lakások bérbeadása az Önkormányzat kijelölése alapján történik. A 2015-ös év során az elidegenítések következményeként csökkenő bérleti díj bevételeket (lásd táblázat) jelenleg pótolja a piaci lakások darabszámának emelkedése és a gyakoribb költségalapú bérbeadások.

A piaci alapon bére adható lakások darabszámának emelkedésére a korábbi évek 100-as átlaga után a 2015-öshöz hasonló lassúbb, évi 50 db lakás/év bővüléssel számolunk. A piaci lakások bérleti díj megállapításánál kiemelt célunk, hogy – természetesen figyelembe véve a lakások műszaki állapotát – minél inkább közelítsünk a magánszektor aktuális albérleti díjaihoz. Ettől a bevételeink növekedését várjuk, tekintettel az érzékelhető konjunktúrára.

Célszerűnek tűnik megfontolni a tulajdonos Önkormányzat részéről, hogy a nem lakások analógiájára a lakbérek tekintetében (szociális, költségelvű) is alkalmazzuk az éves inflációval történő korrekciót - különös tekintettel az albérleti árakban bekövetkezett változásokra.

Eladás	nm	Ft/nm/hó	Éves bevétel
összkomfortos	-670	420	-3 376 800
komfortos	-197	357	-843 948
komfort nélk.	-116	113	-157 296
Várható elad.			
összkomfortos	-200	420	-1 008 000
komfortos	-50	357	-214 200
komfort nélk.	-110	113	-149 160
Vétel:			
komfortos	72	357	308 448
Egyenleg:	-1343		-5 440 956

Nem lakás célú ingatlanok

A nem lakás célú helyiségek bérbeadása a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, de a piaci körülményeket mindinkább figyelembe véve történik. A korábban szinte kizárólagosan öt évre megkötött szerződések újrakötése során a bérlők – a kockázataikat és a szerződéskötési díjakat mérsékelendő – rövidebb idejű szerződéseket vállaltak. Az szerződések átlagos futamideje 2015. közepén 4 év alá csökkent. Ez a tendencia feltehetően jellemezni fogja a 2016-ban megkötendő új-, illetve régi szerződések meghosszabbítását is.

Ez azt jelenti, hogy megnövekvő élő munka mellett a szerződött árak jobban követhetik a piac mozgásait. Ennek vannak előnyei és hátrányai is. Előnye, hogy a bérleti díj szerződésenkénti változtatásával nem csak az inflációs emelés áll rendelkezésre a díjak korrekciójánál. Hátránya a bevételek alakulásának növekvő bizonytalansága. A rövidebb idejű szerződések kedvezőtlenül hatnak a rotációra, mely növelheti az üresen állás idejét, ami bevétel kiesést okozhat.

A közös költség mindenhol beemelésre került a bérlői kötelezettségek közé, így ebből bevétel bővülésére már nem lehet érdemben számítani. A 2015. év során elidegenített helyiségek mintegy 13,5 Mft-tal fogják csökkenteni a 2016-os várható bevételeket. Ezt részben ellensúlyozza az újonnan vásárolt, vagy portfólióba kapott ingatlanok hasznosítása, illetve a 2016. április elsejétől esedékes inflációs korrekció.

Cím		terület	Ft/nm/hó	Bérleti díj/év
Eladások:				
Károlyi 32 fsz. 5	raktár	-13	600	-93 600
Béla 3.	raktár	-46	600	-331 200
Vasvári 40 fsz. 8	műhely	-24	700	-201 600
Lóverseny tér 3	üzlet	-359	1 400	-6 031 200
Perényi 33	üzlet	-9	600	-64 800
Perényi 33	üzlet	-13	600	-93 600
Óceánárok 3-5	üzlet	-1 627	700	-13 666 800
Munkásotthon 33-39	üzlet	-177	700	-1 486 800
Vétel:				
Szent I. 7A/B	Üzlet	582	1200	8 380 800
Egyenleg		-1 686		-13 588 800

II.2. Létesítmények hasznosítása

EGÉSZSÉGÜGYI INTÉZMÉNYEK

Szakorvosi rendelőintézet

A Szakrendelő hasznosítása egyenletes. Az év során kitűzött cél a legfelső szint hasznosítása, mely jelentősen növeli a bevételi oldalt. Ehhez azonban az elkezdett felújítások egy részét be kell fejezni a könnyebb bérbeadás érdekében.

Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat

Hasznosításból adódóan 2016-ban a 2015-öshöz hasonló 15 millió Ft használati díj bevétel várható.

SPORT LÉTESÍTMÉNYEK

Halassy Olivér Sportcentrum

A Sportközpont üzemeltetésére az elmúlt év során az UV Zrt. az Önkormányzat megbízásából üzemeltetési szerződést kötött a Madárfészek Ökölvívó Akadémia Alapítvánnyal.

Az intézményben 2015 végén nagyszabású átépítés/felújítás indult. A 2016-os bevételeket alapvetően fogja befolyásolni az átalakítás ténye, illetve az új szerződés tartalma.

Tábor utcai sportpályák üzemeltetése

Az árbevételek idén az „egyéb” kategóriájú bérbeadásokból származnak. Figyelembe véve az Önkormányzat – UTE együttműködést, valamint az UTE már megvalósult és tervezett beruházásait, 2016-ban tizenegymillió forint bevétellel számolunk az UTE-től a Szilágyi úti sporttelephez kapcsolódó használattal együtt.

Szilágyi úti sporttelep üzemeltetése

Az UTE korlátlan idő és pályahasználattal rendelkezik, öt vendégszobát rendezett be, gyakorlatilag kizárólagos használója a sporttelepnek. Az UV Zrt. biztosítja az üzemeléshez a közműhasználatot, gondnoki szolgálatot, takarítást, stb.

Csónakház

Az ügyfelek megtartása, és új ügyfelek szerzése nem hozta meg a várt eredményeket. Az elavult öltözők, a tárolási, hajójavítási körülmények nem vonzóak az egyébként is szűkülő piac számára. Sajnálatos módon a tulajdonos GE nem érzi fontosnak a létesítmény fejlesztését, így az üzemeltetés bevétele sem tud emelkedni. 2016-ban célszerű alapos gazdasági, valamint társadalmi hasznosulás szempontjából elemzést végezni, hogy ebben a formában és tartalommal szükséges-e a további működtetésben részt venni.

Halassy Olivér Városi Uszoda

A bevételek kisebb emelése esetlegesen a jelenleg bérbé adható két sáv kihasználtságának növelésével képzelhető el. (50%-os nyugdíjas bérlés, orvosi rehabilitáció, stb.)

Már a 2015-ös évben is jelentkezett az Önkormányzatnál az iskolai úszásoktatáshoz kapcsolódó megtakarítás, hiszen az újpesti diákok már a Halassy uszodába járnak úszni, így a korábban fizetett belépési díjakat az önkormányzat nem fizeti ki az úzás szervezőjének, hanem kompenzációként adja át a Vagyonkezelőnek.

A sávbérleti szerződések alapján rendszeres bevételre a 2015 adatok alapján éves szinten közel 17 millió forintra számíthatunk. A tervezett többi bevétel a közönség belépőjegyeinek, illetve

bérleteinek vásárlásából származik. Uszodánkban mindenféle fizetési móddal megválthatók a belépőjegyek, ezzel is segítjük a szolgáltatás könnyebb hozzáférését.

Nyár utca tornaterem

A Halassy Sportcentrum kiesése miatt ideiglenesen kialakított termék kihasználtsága alacsony. Az eltelt időszak nem igazolta a tornaterem létjogosultságát, a jelenlegi használók sorra mondják fel a szerződéseiket. Amennyiben a funkció hosszabb távon itt marad, korszerűsítés és intenzív reklámtevékenység szükséges a fennmaradáshoz. Ennek híján megfontolandó a más célú hasznosítás.

REKREÁCIÓS LÉTESÍTMÉNYEK

Velence Ifjúsági Tábor

A tábor sport jellegű szolgáltatásai megfelelő színvonalúak. A tábor engedélyei 2016. május 1-től október 30-ig terjedő időszakra kerülnek megkérésre.

Katalinpuszta Ifjúsági Tábor

A tábor kihasználtságát sajnos tartósan nem sikerül a gazdaságos szintre emelni. Feltehetően ebben elhelyezkedése, a kapcsolódó táboron kívüli programok hiánya a fő ok. A tábor engedélyei 2016. május 1-től október 30-ig terjedő időszakra kerülnek megkérésre, 2016-ra a külső üzemeltető szervezet által.

Balatonszepezd Üdülő

A balatonszepezdi üdülő kedvelt és elfogadott a használatra jogosultak között. A jelen körülmények között a szolgáltatás és a kihasználtság megtartása a kitűzött cél.

Parádfürdő üdülő

Kihasználtsága állandósult, a tágabb környezet beindult fejlesztései feltehetően pozitívan fognak hatni kedveltségére.

Tarzan Park

A kalandpark bővítése meghozta a kívánt eredményt, a bevételek jelentősen bővültek. Hozzájárult ehhez a kedvező időjárás, és a kiterjedt marketing munka – melynek révén országszerte ismert a létesítmény.

EGYÉB SZOLGÁLTATÓ FELADATOK

Közrendvédelmi szálló

A szálló kihasználtsága a 90-95% között mozog. Az érdeklődés kissé csökkent az elmúlt évekhez képest, de megfelelő üzletpolitikával a bevételek és a feltöltöttség szinten tarthatók.

Városházi Pince Klub

Az alapterület kisebb részének van bérelője, innen származik az UV Zrt. részére bevétel. 2016-ban a tér felújítása során számítani lehet a forgalom növekedésére, mivel a látogatók között kedvelt rendezvényhelyszínné kezd válni a helyiség.

Piac parkoló

A bevételek emelkedtek az elmúlt évekhez képest. Ennek oka a növekvő forgalom és a bevezetett szigorító intézkedések. A piac, illetve a hozzá kapcsolódó szennyvízhő beruházás jelentősen befolyásolja a használhatóságot, így nehezen tervezhető a tárgyév bevétele. Célunk, hogy a beruházások mellett a lehető legszélesebb körben biztosíthassuk a piac vásárlók általi elérését.

A parkoló üzemeltetéséhez a személyzeti állományt az Újpesti Vagyonőr Kft. adja. Társaságunk biztosítja az üzemeltetéshez szükséges technikai hátteret, közműveket, fogyó anyagokat. A kiadási tételek között ezek árai szerepelnek.

III. INTÉZMÉNYI ŐRZÉS, PORTASZOLGÁLAT ÉS TAKARÍTÁS

Ezt a feladatot ahogyan a múltban, úgy a jövőben is leányvállalatunk, az Újpesti Vagyonőr Kft. közreműködésével látjuk el. A feladat igen szerteágazó, hiszen az iskolák és egyéb intézmények takarítása, portaszolgálatának biztosítása mellett, a különböző városi rendezvények biztosítása, objektumvédelem, illetve eseti személyi védelem, pénzkísérés, piaci parkoló működtetése tartozik ide. Tekintettel arra, hogy a jogszabályi változások kötelező erővel jelentősen emelhetik e területen a személyi kiadásokat, 2016-ban folytatnunk kell az elmúlt évben megkezdett költségmegtakarítási programot, melynek keretében ahol ésszerű keretek között lehetséges, ott az élőerős jelenlétet igyekszünk technikai eszközökkel kiváltani. Példaként tudjuk megemlíteni a volt Bródy Imre Gimnázium épületét, vagy a Tarzan parkot.

IV. ÖSSZEGZÉS


A 2016. évi közszolgáltatási tervben részletesen bemutattuk az egyes ágazatok tevékenységét, egyben megfogalmaztuk azokat a prioritásokat, melyek teljesülését joggal várja el tőlünk a Tulajdonos. A mellékelt táblázatokban mutatjuk be az egyes feladatok tervezett forrás-, illetve kompenzáció igényét. Ahogyan az elmúlt években, úgy 2016-ra is költséghatékony, takarékos tervet igyekeztünk összeállítani, amely egyfelől figyelembe veszi az Önkormányzat teherbíró képességét, ugyanakkor nem mond le a színvonalas feladatellátás igényéről.

A piac beruházáshoz kapcsolódóan kibocsátott kötvény szerződési kötelezettségeket, illetve a beruházás vállalkozási szerződéséből származó kötelezettségeket a Társaság a normál működés keretében, az önkormányzati döntésekkel összhangban biztosítani tudja. Az Önkormányzat által átadott pénzüsszegeből megvásárolt telekingatlanok értékesítését tűztük ki célul a tárgyévben. Ezen értékesítésekkel a szükséges források a jelenleg fennálló kötelezettségek teljesítéséhez elegendőek, így az üzleti évünk várhatóan problémamentesen menedzselhető.

Mind a beruházás, mind a jelenleg zajló informatikai fejlesztések alapfeladatokon túli bonyolítása a szervezet maximális kapacitáskihasználását követeli meg gyakorlatilag az egész üzleti évben a Társaság minden munkatársától. Reményeink szerint a fent vázolt tervek és feladataink megvalósításával meg tud felelni a Vagyonkezelő a rá váró feladatoknak a 2016-os évben.

Budapest, 2016.02.18.

Az Igazgatóság nevében


dr. Telek Zoltán
elnök-vezérigazgató

UV ZRT. KÖZSZOLGÁLTATÁSI TERV 2016 - 2015 várható

	(ezer Ft)							
	Lakás		Nemlakás		Üzemeltetés		Összesen	
	Várható 2015	Terv 2016	Várható 2015	Terv 2016	Várható 2015	Terv 2016	Várható 2015	Terv 2016
Bevételek	918 426	965 009	641 569	646 817	852 673	859 738	2 412 669	2 471 563
Árbevétel	828 901	828 328	815 149	801 713	209 526	209 704	1 853 577	1 839 745
Kompensáció mértéke	89 525	136 681	-173 580	-154 896	643 147	650 033	559 092	631 818
Kiadások	938 603	965 009	628 133	646 817	832 497	859 738	2 399 233	2 471 563
Kezelési feladatok	396 231	405 015	188 145	192 204			584 375	597 219
Műszaki feladatok	98 155	110 500	58 842	58 164			156 997	168 664
Jogi feladatok	12 443	12 330	5 597	6 400			18 040	18 730
Üzemeltetési feladatok					757 923	782 907	757 923	782 907
Egyéb költségek és ráfordítások	136 755	133 682	85 423	96 318			222 178	230 000
Szervezeti költségek	295 020	303 482	290 126	293 731	74 574	76 831	659 720	674 044
Egyenleg	-20 177	0	13 436	0	20 177	0	13 436	0

	Kompensáció mértéke	
	Várható 2015	Terv 2016
Tartalék nélküli kompenzáció:	559 092	631 818
ebből működési célú:	412 409	501 818
ebből felhalmozási célú:	146 683	130 000
Tartalék nélküli kompenzáció havi összege:	46 591	52 652
Kompensációs tartalékkeret:	55 908	63 182
ebből működési célú:	25 706	13 182
ebből felhalmozási célú:	30 202	50 000
Kompensációk összesen:	615 000	695 000
ebből működési célú:	438 115	515 000
ebből felhalmozási célú:	176 885	180 000

LAKÁSÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

Bevétel			Kiadás		
	Várható 2015	Terv 2016		Várható 2015	Terv 2016
Lakbér	518 079	520 000	Kezelési feladatok	396 231	405 015
szociális alapú	230 528	225 000	közös ktg.	369 022	378 699
költségalapú	163 167	165 000	bérlőnek továbbszámlázott költségek	22 390	21 400
piaci alapú	124 384	130 000	Üres lakások fenntartási költsége	4 819	4 916
Különszolgáltatási díj	197 871	200 000	Műszaki feladatok	98 155	110 500
szociális alapú	116 917	110 000	karbantartás	19 330	30 000
költségalapú	53 584	60 000	felújítás	74 583	72 000
piaci alapú	27 371	30 000	bontás	4 242	8 500
Egyéb díjak (rezsi, stb.)	36 791	36 900	Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések	20 000	10 000
szociális alapú	8 345	8 350			
költségalapú	23 920	24 000			
piaci alapú	4 526	4 550			
Egyéb bevételek	76 160	71 428	Egyéb kiadások	121 633	128 012
Díjak illetékek	11 768	11 780	eljárási díjak illetékek	12 443	12 330
DHK, Főtáv	10 319	9 900	DHK, Főtáv	9 631	10 000
Ingatlanértékesítés Kamat	17 798	16 374	Vagyonkataszter	730	730
Ingatlanértékesítés tőke	36 276	33 374	Egyéb ráfordítások (adók)	77 258	83 015
			lízingelt lakás ÁFA	3 882	3 948
			lízingelt lakás kamat	12 381	12 591
			lízingelt lakások árfolyam vesztesége	5 308	5 398
			Ingatlanok értékcsökkenése	7565	8 000
ÖSSZESEN	828 901	828 328	KÖZVETLEN KIADÁSOK ÖSSZESEN	643 583	661 527
			Szervezet arányos közvetett költsége	295 020	303 482
Kompensáció mértéke	89 525	136 681			

A NEMLAKÁS ÁLLOMÁNNYAL KAPCSOLATOS TÉTELEK

Bevétel			Kiadás		
	Várható 2015	Terv 2016		Várható 2015	Terv 2016
Önkormányzati tulajdonú helyiségek	430 270	411 741	Kezelési feladatok	188 145	192 204
bérelti díj	378 539	367 246	Közös költség	148 534	152 430
közös költség	40 820	34 383	bérlőnek továbbszámlázott költségek	16 189	15 500
egyéb bevétel	10 911	10 113	üres helyiségek fenntartási költsége	5 222	5 975
			díszponibilis helyiségek elszámolása	18 200	18 300
UV Zrt. tulajdonú helyiségek	377 624	378 022	Műszaki feladatok	58 842	58 164
bérelti díj	335 763	341 769	karbantartás	18 042	27 664
közös költség	34 100	28 315	felújítás	39 500	28 000
egyéb	7 761	7 938	bontás	1 300	2 500
			Kiszámlázott, be nem fizetett díjak és leírt követelések	18 856	10 000
Egyéb bevételek	7 255	11 950	Egyéb Kiadások	66 904	86 718
Díjak illetékek	6 785	6 950	eljárási díjak, illetékek	5 597	6 400
DHK, Főtáv	470	5 000	Főtáv , kiadás	234	7 000
			Vagyonkataszter	470	470
			egyéb ráfordítások (adók)	58 811	70 157
			lízingelt nem lakás ÁFA	349	524
			lízingelt nem lakás kamat	1 005	1 508
			lízingelt nem lakás árfolyam különbözet	439	659
			Ingatlanok értékcsökkenése	5 260	6 000
Bevételek összesen	815 149	801 713	KÖZVETLEN KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	338 007	353 086
			Szervezet arányos közvetett költsége	290 126	293 731
Kompensáció mértéke	-173 580	-154 896			

INGATLAN- ÉS ÉPÜLETÜZEMELTETÉS

Tárgy	Bevétel		Kiadás	
	Várható 2015	Terv 2016	Várható 2015	Terv 2016
Egészségügyi intézmények	43 354	44 000	95 442	93 947
Szakorvosi rendelőintézet	28 586	29 000	62 246	61 686
Háziorvosi rendelők és védőnői szolgálat	14 768	15 000	33 195	30 761
Egészségügyi intézmények felújítása	-	-	-	1 500
			-	
Sportlétesítmények	72 660	69 524	85 010	78 361
Halassy Olivér Sportcentrum	3 341	-	17 339	3 500
Tábor utcai sportpályák üzemeltetés	3 413	3 000	4 605	4 700
Szilágyi úti sporttelep üzemeltetése	11 000	11 000	23 123	24 255
Csónakház	445	450	651	474
Halassy Olivér Városi Uszoda	52 315	53 000	39 292	41 252
Blaha 9-13 sporttelep	1 544	1 544	-	-
Nyár utcai tornaterem	570	500	-	-
Uszoda ajándékboll	32	30	-	-
Sportlétesítmények felújítása	-	-	-	4 180
			-	
			-	
Rekreációs létesítmények	81 940	83 530	103 789	88 157
Velencei Ifjúsági Tábor	11 400	12 000	7 755	6 921
Katalinpusztai Ifjúsági Tábor	1 700	1 700	1 640	250
Balatonszepezdi üdülő	1 500	1 500	2 522	2 645
Parádfürdői üdülő	340	330	1 922	2 000
Tarzan park	67 000	68 000	62 893	65 000
Rekreációs létesítmények felújítása	-	-	27 057	11 340
			-	
Intézmények takarítása és portaszolgálata	-	-	343 253	386 740
Polgármesteri Hivatal takarítás	-	-	16 700	16 839
Polgármesteri Hivatal őrzés, portaszolgálat	-	-	28 350	20 200
Létesítmények takarítása	-	-	206 706	209 638
Létesítmények őrzés, portaszolgálat	-	-	90 005	137 918
Térfigyelő rendszer működtetése	-	-	1 492	2 144
Egyéb szolgáltató feladatok	11 572	12 650	54 025	58 141
Közrendvédelmi Szálló	7 087	7 000	5 082	3 657
Városházi Pince Klub	93	150	663	2 356
Piaci parkoló	2 891	3 000	5 178	3 389
Üzemeltetett gépkocsi flotta	-	-	42 000	45 000
Újpesti Márkabolt és Kártyairoda	1 501	2 500	1 103	1 759
Egyéb feladatokhoz kapcsolódó beruházások	-	-	-	1 980
Kötvény adósságszolgálat	-	-	-	-
Üzemeltetés közvetlen szervezeti költségei			76 404	77 561
Ingatlan- és Épületüzemeltetés összesen	209 526	209 704	757 923	782 907

Szervezet arányos közvetett költsége			74 574	76 831
---	--	--	---------------	---------------

Kompensáció mértéke	643 147	650 033
----------------------------	----------------	----------------

SZERVEZETI KÖLTSÉGEK

(ezer Ft)

Megnevezés	Várható 2015	Terv 2016
Anyagköltség	11 815	13 208
Irodaszer	2 393	3 321
Üzemanyag	4 835	5 050
Máshova nem sorolt	4 587	4 837
Igénybe vett szolgáltatások	74 037	79 622
Tárgyi eszközök bérlete és karbantartása	15 298	16 841
Szakértői és ügyvédi díjak	13 341	13 810
Egyéb igénybe vett szolgáltatások	45 398	48 971
Egyéb szolgáltatások	20 969	21 940
Bankköltség	17 172	18 000
Biztosítás	2 735	3 170
Egyéb máshova nem sorolt	1 061	770
Béreköltség	362 500	363 853
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó munkatársak	50 881	51 379
Feladathoz közvetlenül nem kapcsolódó munkatársak	304 583	305 063
Megbízások, időszakos munkatársak	7 037	7 411
Személyi jellegű ráfordítások	66 571	67 794
Igazgatóság, felügyelő bizottság	19 380	19 380
Feladathoz közvetlenül kapcsolódó személyi ráf.	7 027	7 427
Feladathoz közvetlenül nem kapcs. személyi ráf.	35 835	36 592
Egyéb személyi juttatások	4 329	4 394
Bérráfordítások	124 599	125 944
Munkabér után: feladathoz közvetlenül kapcs.	16 041	16 167
Munkabér után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	91 313	92 067
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül kapcs.	2 455	2 587
Személyi jellegű után: feladathoz közvetlenül nem kapcs.	14 790	15 123
Értékcsökkenés	32 520	35 000
Egyéb ráfordítások	48 750	50 000
Vissza nem igényelt áfa	15 600	16 000
Egyéb adók (ipa, innováció, stb.)	20 950	21 000
Máshova nem sorolt	12 200	13 000
Összesen	741 761	757 361
Közszolgáltatás szervezeti költsége	736 124	751 605

Ebből feladathoz közvetlenül köthető

76 404

77 561

Feladathoz közvetlenül nem köthető

659 720

674 044

Eredménykimutatás

Sor-sz.	A tétel megnevezése	Várható 2015	Terv 2016
1.	Bérbeadásból származó bevételek	1 817 573	1 801 367
	Ingatlanértékesítésből származó bevételek	378 977	0
I.	Értékesítés nettó árbevétele (1+2)	2 196 550	1 801 367
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+/-3+4)		
III.	Egyéb bevételek	959 265	823 448
	III. sorból: visszaírt értékvesztés		
5.	Anyagköltség	22 500	22 523
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	105 401	113 507
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	22 923	22 946
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	65 273	10 000
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 526 815	1 373 906
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (5+6+7+8+9)	1 742 912	1 542 881
10.	Béreköltség	362 500	363 853
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	66 571	67 794
12.	Bérbírálatok	124 599	125 944
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	553 670	557 591
VI.	Értékcsökkenési leírás	335 395	309 000
VII.	Egyéb ráfordítások	274 770	215 000
	VII. sorból: értékvesztés	30 000	30 000
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+/-II+III-IV-V-VI-VII)	249 067	343
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés		
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott		
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége		
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott		
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	39 257	28 430
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	39 257	28 430
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése		
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott		
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	21 665	24 000
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai		
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19)	21 665	24 000
B.	Pénzügyi műveletek eredménye (VIII.-IX.)	17 593	4 430
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (A.+B.)	266 660	4 774
X.	Adófizetési kötelezettség	26 666	450
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY	239 994	4 324